

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Schønings gate 7, 0356 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

7978281

57/3012

12.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.08.2024.

Boligselskap: 57 Nils Huusgate Borettslag
Organisasjonsnr: 948.334.801
Andelseier: Eirik Backer
Leieobjektnr: 3012
Adresse: Nils Huus' Gate 23, 0482 OSLO
Andelsnummer: 42
Borettsinnskudd: kr 7.500,—
Hjemmeside: <http://web2.herborvi.no/0057>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6606383.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapet har IN-ordning på baderomslånet. Mulig innfriesle er ved forfall 31.05 og 30.11
- Lnr 1009,1011, 1012, 1014,1015,1017 er spesialleilighet for Boligetaten, Oslo kommune. Disse "skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i ordinær bolig". Oslo Kommune har forkjøpsrett til disse spesialleilighetene. Se forøvrig borettslagets vedtekter for videre bestemmelser om spesialleilighetene.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207606545	A	18.579.352,-	22 år 9 md.	12		Flyt	5,68%
* OBBK04-98207732923	A	1.082.441,-	14 år 5 md.	12		Flyt	5,68%
* OBBK05-98207860476	A	9.232.063,-	25 år 7 md.	12		Flyt	5,68%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.718,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.970,-
Bredbånd Telia	189,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK03	1.559,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	203,-	16.811,-	14.833,-	346.147,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK03-98207606545	238.503,-	1.559,-
* OBBK05-98207860476	103.030,-	638,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 342.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin tlf.22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sverre Nagell Bjordal Hoffsj Løvenskioldsv 39, 382 OSLO, e-post: nilshuusgt@styrerrommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Nils Huusgate borettslag org nr 948 334 801

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.2006. Redigert på ordinær generalforsamling 11.05.2009, ordinær generalforsamling 11.06.2013 og ordinær generalforsamling 26.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nils Huusgate borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer(inkl. styreleder) og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegat med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 57

Nils Huusgate Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nils Huusgate Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 19:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/57>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud
7. Installasjon av heis
8. Oppdatering av husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nils Huusgate Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at varamedlemmene signerer protokollen, Helene Sola Fisher og Ann-Katrin Himanka.

Forslag til vedtak

Helene Sola Fisher og Ann-Katrin Himanka er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Nils Huusgate Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90000,-.

Sak 6

Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud

Forslag fremmet av:

Ann-Katrin Himanka

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Flere av våre beboere har uttrykt ønske om å åpne for et beboertilbud for å kunne ha private frysebokser i kjelleren, da det ikke er tillatt å installere strøm i private boder. Viser til mitt oppslag på Vibbo 5.sept-23 og positiv respons fra 15 beboere. Det står tomme passende rom i kjelleren i begge bygninger, NHGT og BRGT. Beboere som ønsker å benytte seg av tilbudet må selvfølgelig dekke årlig strømkostnad ved kontraktinngåelse (ca 360,-kr) og det kan betales enkelt via Vipps. Det vil kun være tillatt med frysebokser av nyere dato for å

enkelt kunne dokumentere fryseboksens årlige estimerte strømforbruk. Ingen fare for skadedyr, brann eller vannlekkasje. Dette har jeg sjekket opp med de rette instanser. Beboere står selv for lås av egen fryseboks og borettslaget har ingen erstatningsplikt/ansvar for fryser eller fryserens innhold ved et evt strømbrudd eller innbrudd. Tilbud om fryseboks i kjeller er et veldig vanlig tilbud i Oslo pga mange eldre bygårder med små leiligheter, og det er en veldig fin mulighet for beboere som f.eks ønsker å redusere sine matkostnader i en tid der det er dyrt å leve og man må planlegge godt for å få endene til å møtes. Tilbudet vil garantert øke bolysten i borettslaget vårt.

Den eneste utgiften for borettslaget vil være å installere stikkontakter i kjelleren som fryseboksene kan få strøm fra. Da det er et beboertilbud og en oppgradering av et fellesareale er det naturlig at dette dekkes av fellesmidler, på samme måte som beboere uten heis betaler for heiskostnader og beboere uten sykkel betaler for nytt sykkelstur.

Jeg kan stille frivillig til å være prosjektleder for å få igang beboertilbudet hvis styret ønsker det. Jeg håper beboere støtter mitt forslag til et nytt bolysttiltak i borettslaget vårt. Økt frysekapasitet er en god mulighet til å redusere matkostnader ved å handle mat på tilbud og bake/lage hjemmelaget for å fryse ned.

Foreslår at vi starter opp tilbudet ila våren med ett rom først. Så ser styret an hvor stor etterspørselen blir og om det eventuelt vil være behov for to rom etterhvert.

Styrets innstilling

Styret vurderer at det kan være formålstjenlig å etablere fryser-boder i ubrukte tilfluktsrom i kjeller. Ulike problemstillinger ved en eventuell etablering har gjort at styret ikke vil anbefale det, uten en betydelig interesse blant borettslaverne.

Styrets motforestillinger gjelder først og fremst etableringskostnader til oppgradering av elektrisk anlegg og etablering av låsbare båser til fryser. Både etablerings- og driftskostnader bør fordeles på bod-brukerne. Dermed etableres et utleieforhold til spesialisert bruk for fryser, som åpner spørsmål om utleiers ansvar for sikring av kontinuerlige strømleveranser og eventuelt økonomisk ansvar ved strømbrudd, samt leietakernes ansvar for sitt utstyr og lagervarer. Styret legger til grunn at dette kan håndteres kontraktmessig, men det bør gjøres ved advokat for å sikre partene en tydelig og balansert avtale. Det vil også måtte vurderes om anlegget bør ha alarmløsninger og/eller pålegge leietakere å ha slike løsninger.

Hvis det er et omfattende behov for fryserboder og betalingsvilje for det, mener styret at den beste løsningen er å etablere slike i ubrukte rom i kjelleren.

For ordens skyld gjør styret oppmerksom på at det ikke er anledning til å etablere elektrisk utstyr i boder, hverken i kjeller eller på loft da slik etablering vil utløse brannkrav.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen legger til grunn at det ikke er tillatt å etablere fryser eller annet elektrisk utstyr i loft- eller kjellerboder, men at det kan være aktuelt å etablere felles anlegg for fryser i ubrukte kjellerarealer som er egne brannceller. Generalforsamlingen besluttet å ikke gå videre med spørsmål om etablering av løsninger for plassering av fryser eller annet elektrisk utstyr i fellesarealer fordi det bare er svært begrenset interesse for tiltaket.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud
- Mot Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det brukes av borettslagets felles midler for innstallering av strømuttak i kjeller som et nytt bolystiltak. Dette for å kunne ha private frysebokser i felles kjellerrom i henhold til innsendt forslag.

2. Generalforsamlingen legger til grunn at det ikke er tillatt å etablere fryserer eller annet elektrisk utstyr i loft- eller kjellerboder, men at det kan være aktuelt å etablere felles anlegg for fryserer i ubrukte kjellerarealer som er egne brannceller. Generalforsamlingen besluttet å ikke gå videre med spørsmål om etablering av løsninger for plassering av fryserer eller annet elektrisk utstyr i fellesarealer fordi det bare er svært begrenset interesse for tiltaket.

Sak 7

Installasjon av heis

Forslag fremmet av:

Robin Westberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg leser på Vibbo at det er tre oppganger i borettslaget som har installert heis (BR 29, 31 og 33). Mens de fire andre oppgangene ikke har heis. Jeg lurer på om det har blitt utredet muligheten for å installere heis i de oppgangene som ikke har?

BR 35 har 5 etasjer uten heis (6 hvis man regner med loftet). Og oppgangene i Nils Huus Gate har 4 etasjer uten heis hvis jeg ikke tar feil. Jeg tenker dette er noe som hadde økt attraktiviteten til borettslaget om alle oppgangene hadde heis. Det hadde gjort det mulig for folk å bli boende i leilighetene sine lenger når man blir eldre, eller dersom man blir syk/ andre ting som gjør til at ikke klarer å gå alle etasjene.

Borettslag kan søke støtte fra husbanken til å etablere heis i eldre bygg med minst tre etasjer. Og alle oppgangene hos oss er minst tre etasjer.

<https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/bolig/heis-hjemme---steg-forsteg/#:~:text=Bor%20du%20i%20et%20sameie,til%20>

Dersom det ikke tidligere har blitt utredet muligheten for heis ønsker jeg å fremme forslag om at det gjøres.

Styrets innstilling

Forslaget går ut på å utrede etablering av heis i fire oppganger som per i dag ikke har det. Av Huseiernes nettsted, som er forslagsstillers referanse, fremgår det at Husbanken støtter utredning og prosjektering med inntil 50% av kostnadene. Gjennomsnittlig innvilget støtte er oppgitt til NOK 100 000.- Samme sted viser til to prosjekter hvor kostnaden til etablering av heis belastet hver leilighet med gjennomsnittlig respektive NOK 263 000.- og 479 000.-. Styret peker på at for våre aktuelle oppganger ikke har trapperom mot fasade, som gjør det vanskelig å etablere heis uten å ta boarealer fra leiligheter.

I henhold til Husbankens nettsider er denne ordningen terminert fra og med 2023

<https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/heis/> Styret har ikke budsjettert med utgifter til heis-prosjektering i 2024 og anbefaler ikke at felleskostnadene økes for å dekke tiltaket.

Innstilling:

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å installere heis i de fire oppgangene som ikke har dette

Sak 8

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene har ikke blitt oppdatert siden 2013. Styret anser de gjeldende reglene som noe utdaterte og mangelfulle. Styret foreslår av den grunn å oppdatere husordensreglene.

Gjeldende husordensregler og forslag til oppdaterte husordensregler finner dere som vedlegg til denne saken.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres

Vedlegg

2. 0057 Nils Huusgate Borettslag - gjeldende husordensregler.pdf

3. OPPDATERTE HUSORDENSREGLER FOR NILS HUUSGATE BORETTSLAG.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge;

En Styreleder for 1 år.

Ett Styremedlem for 2 år.

To Varamedlemmer for 1 år.

To Valgkomite medlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Nagell

De siste to årene har styreledervervet vært fylt av Sverre Nagell som ekstern styreleder da ingen fra borettslaget har stilt til valg.

Han har god erfaring fra andre borettslag og sameier, har vært en god ressurs for borettslaget og stiller til gjenvalg for perioden 2024/25.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- William Nicholas Tourniaire

William har vært styremedlem i 2023-24 og stiller til gjenvalg for 2024-2026.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Sola Fischer

Helene har vært vara i styret 2023-24 og stiller til gjenvalg for 2024-25.

- Kandidat velges på informasjonsmøte

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Kandidat velges på informasjonsmøtet

- Marita Enlien

Marita har sittet i styret siden 2022, og stiller til gjenvalg i valgkomiteen.

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marita Enlien

Marita har sittet i styret siden 2022, og stiller til gjenvalg som delegat til Generalforsamlingen i OBOS.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anna Glesaaen Fjeldbraaten

Anna har sittet i styret siden 2023, og stiller til gjenvalg som vara til Generalforsamlingen i OBOS.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Marita Enlien	Nils Huus Gate 23
Styremedlem	Anna Glesaaen Fjeldbraaten	Nils Huus Gate 21
Styremedlem	William Nicholas Tourniaire	Birch-Reichenwalds Gate 35
Varamedlem	Helene Sola Fischer	Birch-Reichenwalds Gate 33
Varamedlem	Ann-Katrin Himanka	Nils Huus' Gate 25

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marita Enlien	Nils Huus Gate 23
Varadelegert	
Anna Glesaaen Fjeldbraaten	Nils Huus Gate 21

Valgkomiteen

Marita Enlien	Nils Huus Gate 23
Tonje Finnestrand	Birch-Reichenwalds Gate 31

Generelle opplysninger om Nils Huusgate Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Nils Huusgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948334801, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 284

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nils Huusgate Borettslag har en deltidsansatt renholder.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 25.04.2023 – 20.03.2024

Styret har bestått av fire medlemmer, pluss to varamedlemmer. Møtevirksomhet har i perioden i det vesentlige foregått digitalt på Teams og med innkalling, sakspapirer og protokoll håndtert i OBOS styreportal. Styret har hatt ett fysisk møte for gjennomgang av budsjett mm.

I perioden har det blitt avholdt:

- 5 styremøter i 2023 og 3 i 2024, i alt 8
- 2 dugnader, lørdag 13.05.2023 og 16.09.2023

Styret anså 2023 som et unntaksår med behov for særlig forsiktighet med iverksetting av tiltak på bakgrunn av perioden med betydelige pris- og renteøkninger i 2022. Selv om høy inflasjon og stadige renteøkninger fortsatte gjennom 2023 anser styret nå at borettslagets økonomi er god og solid.

Av hensyn til at mange antakelig opplever en anstrengt privatøkonomi har styret valgt å ikke heve felleskostnadene for 2024 og heller videreføre en tilbakeholden tilnærming til nye tiltak.

Utover det som kan regnes for normal drift har styret arbeidet med:

- Bytte av vaktmester
- Oppfølging av lekkasjer på enkelte balkonger
- Driftsform og vedlikeholdsbehov vaskeri
- Supplering av brannslukningsapparater og rømningskilting

Årsmøtet 2023 vedtok å inngå ny avtale med Telia om levering av internett som en felles-tjeneste og tilbud om TV-pakker som individuelle leveranser. Det gav en innsparing på felleskostnadsbudsjettet som ble refundert i desember-avregningen.

I løpet av året som gikk har vi inngått avtale med ny leverandør av vaktmestertjenester fra tidligere Bygårdsservice/Seffbo AS til Oslo og Viken eiendomsdrift AS, som tok over tjenesten fra og med 01. januar 2024.

Det er oppdaget lekkasjer på enkelte balkonger, som både av tidligere vaktmesterselskap og innleid håndverkerfirma ble vurdert som antakelig, men ikke sikkert, å kunne utbedres ved å fuge om. Dersom det tiltaket skulle vise seg å ikke gi tilfredsstillende resultat over tid må vi gjøre nærmere undersøkelser om grunnårsaker for å kunne vurdere ytterligere tiltak.

Styret foreslår å gjennomføre oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller og loft inneværende år (se budsjettforslag).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak redusert husleie i forbindelse med overgang til ny tv- og internettavtale.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn antatt samt overgang til ny tv- og internettavtale.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av el- anlegg i fellesarealer..

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgate Borettslag.

Lån

Nils Huusgate Borettslag har 3 lån i OBOS-banken som til sammen utgjør kr 29 249 811.- med flytende rente på 5,68% pr.19.02.2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nils Huusgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nils Huusgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 22. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NILS HUUSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		951 026	1 322 659	951 026	1 094 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 237 379	765 254	742 055	926 767
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-663 674	-880 273	-104 000	-623 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-427 767	-256 158	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 771	-456	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		143 167	-371 633	638 055	303 767
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 094 193	951 025	1 589 081	1 397 959
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 564 053	1 297 476		
Kortsiktig gjeld		-469 860	-346 451		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 094 193	951 025		

NILS HUUSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 366 279	1 142 105	1 283 016	1 464 540
Innkrevde felleskostnader	2	4 388 327	3 535 972	4 573 984	4 574 460
Andre inntekter	3	8 199	668	3 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 762 805	4 678 745	5 860 000	6 044 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-189 011	-156 692	-196 345	-190 600
Styrehonorar	5	-312 250	-100 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 000	-8 000	-11 000
Andre honorarer		0	0	-127 000	-127 000
Forretningsførerhonorar		-150 950	-144 865	-152 100	-160 000
Konsulenthonorar	7	-14 473	-9 680	-10 000	-10 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-188 355	-184 309	-300 000	-465 000
Forsikringer		-267 230	-240 332	-265 000	-293 953
Kommunale avgifter	9	-659 174	-540 768	-649 000	-757 200
Energi/fyring	10	-1 085 595	-1 198 612	-1 265 000	-945 000
TV-anlegg/bredbånd		-338 843	-456 736	-492 000	-202 980
Andre driftskostnader	11	-301 387	-257 944	-231 500	-197 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 533 768	-3 315 937	-3 802 945	-3 467 233
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 229 037	1 362 808	2 057 055	2 576 767
Innbetalt andel fellesgjeld		427 767	256 158	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 656 804	1 618 966	2 057 055	2 576 767
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 163	5 859	0	0
Finanskostnader	13	-1 437 588	-859 571	-1 315 000	-1 650 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 419 425	-853 712	-1 315 000	-1 650 000
ÅRSRESULTAT		1 237 379	765 254	742 055	926 767
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 237 379	765 254		

NILS HUUSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		8 549 600	8 549 600
Tomt		370 234	370 234
Miljøbankkonto, øremerket		130 806	91 583
SUM ANLEGGSMIDLER		9 050 640	9 011 417
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		52 800	128 242
Andre kortsiktige fordringer	15	37 814	9 099
Driftskonto OBOS-banken		993 716	622 775
Driftskonto OBOS-banken II		15 448	15 364
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 707	5 227
Sparekonto OBOS-banken		428 567	516 768
SUM OMLØPSMIDLER		1 564 053	1 297 476
		10 614	10 308
SUM EIENDELER		693	894
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
		-19 972	-21 210
Annen egenkapital	16	837	216
SUM EGENKAPITAL		-19 964	-21 201
		337	716
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
		29 299	30 390
Pante- og gjeldsbrevlån	17	391	832
Borettsinnskudd	18	682 200	682 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	127 579	91 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 109	31 164
		170	159

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		204 174	316 482
Skyldige offentlige avgifter	20	58 746	10 001
Påløpte renter		142 271	6 626
Påløpte avdrag		48 771	0
Annen kortsiktig gjeld	21	15 898	13 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		469 860	346 451

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 614 693	10 308 894
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

		38 718 30	38 718 30
Pantstillelse	22	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024

Styret i Nils Huusgate Borettslag

Sverre Nagell Bjordal /s/

Marita Enlien /s/

Anna G. Fjeldbraaten
/s/

William Nicholas Tourniaire /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 369 385
Lån/Renter	88 044
Kabel-TV	16 925
Eiendomsskatt	12 244
Forretningslokale	8 112
Dører	6 000
For mye bet. Telia	-104 271
Kapitalkostnader på IN-lån	1 322 408
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 871
Overført til kapitalkostnader	-1 366 279

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 396 439
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-8 112
-------------------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 388 327
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger: vaskeri og utleie av fellesarealer	8 199
---	-------

SUM ANDRE INNTEKTER	8 199
----------------------------	--------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-111 173
Påløpte feriepenger	-15 898
Arbeidsgiveravgift	-61 940
SUM PERSONALKOSTNADER	-189 011

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 217 000.
For perioden 2023/2024 så er det utbetalt styrehonorar på kroner 95 250
I tillegg har styret fått gaver for kr 4 019, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 473
SUM KONSULENTHONORAR	-14 473

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 724
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 975
Kostnader dugnader	-3 393
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 355

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 278
Vann- og avløpsavgift	-452 466
Renovasjonsavgift	-194 430
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-659 174

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 375
Fjernvarme	-1 039 220
SUM ENERGI / FYRING	-1 085 595

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 572
Vaktmestertjenester	-248 213
Renhold ved firmaer	-3 559
Andre fremmede tjenester	-16 896
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 019
Andre kontorkostnader	-3 553
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-301 387

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 593
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 570
SUM FINANSINNTEKTER	18 163

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-928 053
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-55 307
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-453 729
Renter på leverandørgjeld	-499
SUM FINANSKOSTNADER	-1 437 588

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	3 925 000
Oppskrevet 1972	179 100
Tilgang 2000	4 445 500
SUM BYGNINGER	8 549 600

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.224/bnr.284 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	1 587
Forskuddsbetalt styrehonorar. Gjelder 1 kvartal 2024	36 227
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 814

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

	-22 527
Opptjent egenkapital	552
Egenkapital fra IN tidligere	2 586 265
Egenkapital fra IN 2023	427 767
Reduksjon EK fra IN	-459 317
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-19 972 837

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt

Rentesatsen pr 31.12: 5,68% løpetid 30 år

	-25 247	
Opprinnelig, 2017	736	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 950 031	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	438 226	
Nedbetalt tidligere, IN	2 586 265	
Nedbetalt i år, IN	427 767	
		-18 845 447

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,53 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 390 658	
Nedbetalt tidligere	226 890	
Nedbetalt i år	49 326	
		-1 114 442

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,53 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-5 856 675	
Nedbetalt tidligere	-3 658 949	
Nedbetalt i år	176 122	
		-9 339 502

	-29 299	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		391

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-673 300	
Tilført 2017	-8 900	

SUM BORETTSINNSKUDD	-682 200	
----------------------------	-----------------	--

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-127 579	
-------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-127 579	
-----------------------------------	-----------------	--

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-35 707	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 039	

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-58 746	
---	----------------	--

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 898
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 898

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	682 200
	29 299
Pantelån	391
Påløpte avdrag	48 771
Beregnete IN-forpliktelser	2 554 715
TOTALT	32 585 077

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 549 600
Tomt	370 234
TOTALT	8 919 834

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: nilshuusgt@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Borettslaget har vedtatte retningslinjer for styrearbeid, som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Retningslinjene fremlegges i styret i hvert konstituerende møte, i henhold til styrets rutiner og med støtte i digital løsning for styrearbeid.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken Eiendomsdrift. Nærmere informasjon finner dere på Vibbo under temaet vaktmestertjenester.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Nils Huus gate 25 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Det er oppslag i vaskerommet med priser og QR-kode for innbetaling til Vipps.

Nøkler/skilt

Hovednøkler kan kjøpes ved henvendelse til styret. Skilt til ringeklokke ordnes ved henvendelse til styret, skilt til postkasse må ordnes av den enkelte.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606383. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 31.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2021	Rehabilitering/oppgradering av heiser	
	Nytt huskestativ og sandkasse i bakgård.	
2019 - 2019	Maling av oppganger og nye armaturer i oppgangene.	
2018 - 2018	Skifte av eldre radiatorer	
2018 - 2018	Installert dørpumper på leilighetsdører	
2018 - 2018	Brannvarslere og slokkeutstyr i fellesarealer	
2018 - 2018	Nye branndører kjeller og loft	
2018 - 2018	Nye låser og nøkler til utgang, kjeller og loft	
2017 - 2017	Oppgradering av varmesentralen	
2017 - 2017	Automatiske stømmålere installert	
2017 - 2017	Rør og baderomsrenovasjon	
2013 - 2013	Bytte av vinduer	
2011 - 2011	Utskifting av resterende inngangsdører	
2011 - 2011	Porttelefon Birch-Reichenwalds gt	
2011 - 2011	Tilkobling fjernvarme	
2010 - 2010	Porttelefon Nils Huus gt	
2010 - 2010	Takrehabilitering	
2007 - 2007	Oppgradring av elektrisk anlegg	
2005 - 2005	Heiser	Påbegynt heisrehabilitering.
2004 - 2004	Vinduer / Portnerbolig	Maling av vinduer utvendig / Oppussing av portnerbolig.
2003 - 2003	Fyringsanlegg / Inngangsdører	Skiftet brenner nr. 2 i fyringsanlegget / Restaurert inngangsdørene i Nils Huusgt.
2002 - 2002	Oppganger	Oppussing av alle oppganger.
2001 - 2001	Fyringsanlegg / Vaskeri	Skiftet en brenner i fyringsanlegget, samt sentrifuge i vaskeriet.
2000 - 2000	Balkonger / Kabelanlegg	Balkongrehabilitering og oppgradering av kabelanlegget for radio/tv.
1996 - 1996	Sentralfyr	Ekspansjonssystem for sentralfyr byttet.
1995 - 1995	Søppelrom	Alle søppelsjaktrom bygget om og pusset opp.
1994 - 1994	Belysning	Alle utelys og lamper i oppgangene skiftet til lavenergitype.
1991 - 1991	Vaskeri / Ventilasjon	Vaskeriet pusset opp. Ventilasjon bygget om, samt utskifting av maskiner.
1990 - 1993	Vinduer / Balkongdører	Rehabilitering av vinduer og balkongdører. Alle vinduer har fått montert tetningslister. Vinduer og balkongdører pusset opp.
1989 - 1989	Uteområder	Kantstein rundt borettslaget utskiftet

1988 - 1988	Etterisolering	Etterisolering/kledning lavblokk Nils Huusgt.
1984 - 1984	Etterisolering / Kabelanlegg	Etterisolering/kledning høyblokk Birch Reichenwaldsgt. / Kabelanlegg for radio/tv byttet ut.
1984 - 1988	Tak	Takene lagt om i Nils Huusgt. og Birch Reichenwaldsgt. 35

Husordensregler

for

Nils Huusgate

Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 11 Juni 2013

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

UTEAREALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplasser.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

FELLESAREALER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Dette av hensyn til brannvernsregler og for å sikre frie rømningsveier.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Små barn bør aldri være alene på loftet eller i kjelleren. Etter besøk i kjeller eller på loft bør lyset slukkes. Unngå unødig støy i trappe-oppganger.

Ingen leilighet eller lokale må benyttes slik at man sjenerer andre leieboere eller at gårdens omdømme nedsettes.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0600. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 2000 og kl 0800 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Ved sosiale tilstelninger hvor det forventes mye støy, skal naboer i oppgang og nabo-oppganger varsles ved oppslag senest en uke i forkant.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe eller holde hund eller katt. Styret kan etter søknad gjøre unntak dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre beboere.

SØPPEL

Beboerne er pålagt å kildesortere avfallet i henhold til Oslo Kommunes kildesortering. Det skal benyttes blå og grønne poser for plast og matavfall, og alle poser skal sikres med dobbeltknote før de kastes i nedkastluken.

Spesialsøppel skal leveres på gjenbruksstasjon.

VASKERI OG TØRKEPLASSER

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriet. Instruks for bruk av maskiner må følges. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplasser på loft kan bare brukes til tørk og lufting av tøy og sengeklær.

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør og radiatorer ikke fryser. Dersom radiator under vindu ikke har frostsikring må varme stå på under lufting om vinteren. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Taklukene må være lukket.

Det er ikke lov å montere motoriserte avtrekksvifter i leilighetene, da dette påvirker/ødelegger avtrekket for andre beboere.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp. Stoppekraner finnes i kjelleren i alle oppganger. Gjør deg kjent med hvor disse er.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til leierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

Henvendelse til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig, enten til e-post styret@nilshuus.no eller i postkassen til styreleder.

ØVRIGE RETNINGSLINJER

Det vises forøvrig til borettslagsloven som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

HUSORDENSREGLER FOR NILS HUUSGATE BORETTSLAG

OPPDATERT TIL GENERALFORSAMLING 12.MARS 2024

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

UTEAREALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger utenfor oppgangene og i bakgården er felles eiendom. Kast ikke mat ned på bakken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Bakgården skal være til glede for alle i borettslaget, og vi har et felles ansvar for å ta vare på sittegruppene og lekeområdet.

Vannkraner skal skrus av etter bruk, og vannrestriksjoner fra Oslo Kommune skal følges.

Kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom regulerte oppstillingsplasser eller ved særskilt tillatelse fra styret.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

FELLESAREALER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger, unntak gjøres ved merkede plasser i bunn av trappene. Sykkelrom i kjellere eller oppstillingsplass utenfor oppgangene skal benyttes til sykler og sykkelvogner.

Trapperom skal være frie for hindringer av hensyn til brannvernregler og for å sikre frie rømningsveier.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Små barn skal aldri være alene på loftet eller i kjelleren. Instruks for bruk av fellesarealer er hengt opp på loft og i kjeller. Etter besøk i kjeller eller på loft skal lyset slukkes. Unngå unødig støy i trappe-oppganger.

Ingen leilighet eller lokale må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0600. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden. Oppussing og unødig støy skal begrenses mellom kl 2000 og kl 0800 og på helligdager.

Ved sosiale tilstelninger og oppussing hvor det forventes mye støy, skal naboer i oppgang og varsles ved oppslag på tavla eller Vibbo i forkant.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe eller holde hund eller katt. Styret kan etter søknad gjøre unntak dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av dyr i bakgård skal ikke være til bry for andre.

SØPPEL

Beboerne er pålagt å kildesortere avfallet i henhold til Oslo Kommunes kildesortering. Det skal benyttes lilla og grønne poser for plast og matavfall, og alle poser skal sikres med dobbeltknute før de kastes i restavfall inne i søppelrommene utenfor oppgangen. Papiravfall kastes i avfallsdunken utenfor oppgangene.

Spesialsøppel skal leveres på gjenbruksstasjon og ikke henges ved siden av eller utenfor søppelrom.

VASKERI OG TØRKEPLASSER

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriet, som finnes på vaskeriet og på Vibbo.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskeri skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplasser på loft kan bare brukes til tørk og lufting av tøy og sengeklær.

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør og radiatorer ikke fryser. Dersom radiator under vindu ikke har frostsikring må varme stå på under lufting om vinteren. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Taklukene må være lukket.

Det er ikke lov å montere motoriserte avtrekksvifter i leilighetene, da dette påvirker/ødelegger avtrekket for andre beboere.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp. Stoppekraner finnes i kjelleren i alle oppganger. Gjør deg kjent med hvor disse er.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av husordensreglene.

Henvendelse til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig, enten til e-post nilshuusgt@styrerommet.no eller på Vibbo.

ØVRIGE RETNINGSLINJER

Det vises forøvrig til borettslagsloven som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.24

Selskapsnummer: 57 Selskapsnavn: Nils Huusgate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ola Nicolai Thelin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Helene Sola Fisher og Ann-Katrin Himanka er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud

☐ Mot frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det brukes av borettslagets felles midler for innstallering av strømuttak i kjeller som et nytt bolystiltak. Dette for å kunne ha private frysebokser i felles kjellerrom i henhold til innsendt forslag.

☐ Generalforsamlingen legger til grunn at det ikke er tillatt å etablere fryser eller annet elektrisk utstyr i loft- eller kjellerboder, men at det kan være aktuelt å etablere felles anlegg for fryser i ubrukte kjellerarealer som er egne brannceller. Generalforsamlingen besluttet å ikke gå videre med spørsmål om etablering av løsninger for plassering av fryser eller annet elektrisk utstyr i fellesarealer fordi det bare er svært begrenset interesse for tiltaket.

Sak 7 Installasjon av heis

Styret utreder muligheten for å installere heis i de fire oppgangene som ikke har dette

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppdatering av husordensregler

Husordensreglene oppdateres

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sverre Nagell

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ William Nicholas Tourniaire

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Helene Sola Fischer

☐ Kandidat velges på informasjonsmøte

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

☐ Kandidat velges på informasjonsmøtet

☐ Marita Enlien

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Marita Enlien

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Anna Glesaaen Fjeldbraaten



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Nils Huusgate Borettslag

Organisasjonsnummer: 948334801

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 19:00 til 20. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ola Nicolai Thelin er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at varamedlemmene signerer protokollen, Helene Sola Fisher og Ann-Katrin Himanka.

Forslag til vedtak:

Helene Sola Fisher og Ann-Katrin Himanka er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 90000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud

Fremmet av: Ann-Katrin Himanka

Flere av våre beboere har uttrykt ønske om å åpne for et beboertilbud for å kunne ha private frysebokser i kjelleren, da det ikke er tillatt å installere strøm i private boder. Viser til mitt oppslag på Vibbo 5.sept-23 og positiv respons fra 15 beboere. Det står tomme passende rom i kjelleren i begge bygninger, NHGT og BRGT. Beboere som ønsker å benytte seg av tilbudet må selvfølgelig dekke årlig strømkostnad ved kontraktinngåelse (ca 360,-kr) og det kan betales enkelt via Vipps. Det vil kun være tillatt med frysebokser av nyere dato for å enkelt kunne dokumentere fryseboksens årlige estimerte strømforbruk. Ingen fare for skadedyr, brann eller vannlekkasje. Dette har jeg sjekket opp med de rette instanser. Beboere står selv for lås av egen fryseboks og borettslaget har ingen erstatningsplikt/ansvar for fryser eller fryserens innhold ved et evt strømbrudd eller innbrudd. Tilbud om fryseboks i kjeller er et veldig vanlig tilbud i Oslo pga mange eldre bygårder med små leiligheter, og det er en veldig fin mulighet for beboere som f.eks ønsker å redusere sine matkostnader i en tid der det er dyrt å leve og man må planlegge godt for å få endene til å møtes. Tilbudet vil garantert øke bolysten i borettslaget vårt.

Den eneste utgiften for borettslaget vil være å installere stikkontakter i kjelleren som fryseboksene kan få strøm fra. Da det er et beboertilbud og en oppgradering av et fellesareale er det naturlig at dette dekkes av fellesmidler, på samme måte som beboere uten heis betaler for heiskostnader og beboere uten sykkel betaler for nytt sykkelkur.

Jeg kan stille frivillig til å være prosjektleder for å få igang beboertilbudet hvis styret ønsker det. Jeg håper beboere støtter mitt forslag til et nytt bolystiltak i borettslaget vårt. Økt frysekapasitet er en god mulighet til å redusere matkostnader ved å handle mat på tilbud og bake/lage hjemmelaget for å fryse ned.

Foreslår at vi starter opp tilbudet ila våren med ett rom først. Så ser styret an hvor stor etterspørselen blir og om det eventuelt vil være behov for to rom etterhvert.

Styrets innstilling

Styret vurderer at det kan være formålstjenlig å etablere fryser-boder i ubrukte tilfluktsrom i kjeller. Ulike problemstillinger ved en eventuell etablering har gjort at styret ikke vil anbefale det, uten en betydelig interesse blant borettslagaene.

Styrets motforestillinger gjelder først og fremst etableringskostnader til oppgradering av elektrisk anlegg og etablering av låsbare båser til fryser. Både etablerings- og driftskostnader bør fordeles på bod-brukerne. Dermed etableres et utleieforhold til spesialisert bruk for fryser, som åpner spørsmål om utleiers ansvar for sikring av kontinuerlige strømleveranser og eventuelt økonomisk ansvar ved strømbryt, samt leietakernes ansvar for sitt utstyr og lagervarer. Styret legger til grunn at dette kan håndteres kontraktsmessig, men det bør gjøres ved advokat for å sikre partene en tydelig og balansert avtale. Det vil også måtte vurderes om anlegget bør ha alarmløsninger og/eller pålegge leietakere å ha slike løsninger.

Hvis det er et omfattende behov for fryserboder og betalingsvilje for det, mener styret at den beste løsningen er å etablere slike i ubrukte rom i kjelleren.

For ordens skyld gjør styret oppmerksom på at det ikke er anledning til å etablere elektrisk utstyr i boder, hverken i kjeller eller på loft da slik etablering vil utløse brannkrav.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen legger til grunn at det ikke er tillatt å etablere fryser eller annet elektrisk utstyr i loft- eller kjellerboder, men at det kan være aktuelt å etablere felles anlegg for fryser i ubrukte kjellerarealer som er egne brannceller. Generalforsamlingen besluttet å ikke gå videre med spørsmål om etablering av løsninger for plassering av fryser eller annet elektrisk utstyr i fellesarealer fordi det bare er svært begrenset interesse for tiltaket.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 21

Antall stemmer mot saken: 15

Antall blanke stemmer: 9

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det brukes av borettslagets felles midler for innstallering av strømuttak i kjeller som et nytt bolystiltak. Dette for å kunne ha private frysebokser i felles kjellerrom i henhold til innsendt forslag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen legger til grunn at det ikke er tillatt å etablere fryser eller annet elektrisk utstyr i loft- eller kjellerboder, men at det kan være aktuelt å etablere felles anlegg for fryser i ubrukte kjellerarealer som er egne brannceller. Generalforsamlingen besluttet å ikke gå videre med spørsmål om etablering av løsninger for plassering av fryser eller annet elektrisk utstyr i fellesarealer fordi det bare er svært begrenset interesse for tiltaket.

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 21

Antall stemmer for vedtak 2: 13

Antall blanke stemmer: 9

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Installasjon av heis

Fremmet av: Robin Westberg

Jeg leser på Vibbo at det er tre oppganger i borettslaget som har installert heis (BR 29, 31 og 33). Mens de fire andre oppgangene ikke har heis. Jeg lurar på om det har blitt utredet muligheten for å installere heis i de oppgangene som ikke har?

BR 35 har 5 etasjer uten heis (6 hvis man regner med loftet). Og oppgangene i Nils Huus Gate har 4 etasjer uten heis hvis jeg ikke tar feil. Jeg tenker dette er noe som hadde økt attraktiviteten til borettslaget om alle oppgangene hadde heis. Det hadde gjort det mulig for folk å bli boende i leilighetene sine lenger når man blir eldre, eller dersom man blir syk/ andre ting som gjør til at ikke klarer å gå alle etasjene.

Borettslag kan søke støtte fra husbanken til å etablere heis i eldre bygg med minst tre etasjer. Og alle oppgangene hos oss er minst tre etasjer.

<https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/bolig/heis-hjemme---steg-forsteg/#:~:text=Bor%20du%20i%20et%20sameie,til%20>

Dersom det ikke tidligere har blitt utredet muligheten for heis ønsker jeg å fremme forslag om at det gjøres.

Styrets innstilling

Forslaget går ut på å utrede etablering av heis i fire oppganger som per i dag ikke har det. Av Huseiernes nettsted, som er forslagsstillers referanse, fremgår det at Husbanken støtter utredning og prosjektering med inntil 50% av kostnadene. Gjennomsnittlig innvilget støtte er oppgitt til NOK 100 000.- Samme sted viser til to prosjekter hvor kostnaden til etablering av heis belastet hver leilighet med gjennomsnittlig respektive NOK 263 000.- og 479 000.-. Styret peker på at for våre aktuelle oppganger ikke har trapperom mot fasade, som gjør det vanskelig å etablere heis uten å ta boarealer fra leiligheter.

I henhold til Husbankens nettsider er denne ordningen terminert fra og med 2023

<https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/heis/Styret> har ikke budsjettert med utgifter til heis-prosjektering i 2024 og anbefaler ikke at felleskostnadene økes for å dekke tiltaket.

Innstilling:

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 37

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Oppdatering av husordensregler

Husordensreglene har ikke blitt oppdatert siden 2013. Styret anser de gjeldende reglene som noe utdaterte og mangelfulle. Styret foreslår av den grunn å oppdatere husordensreglene.

Gjeldende husordensregler og forslag til oppdaterte husordensregler finner dere som vedlegg til denne saken.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene oppdateres

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge;

En Styreleder for 1 år.

Ett Styremedlem for 2 år.

To Varamedlemmer for 1 år.

To Valgkomite medlemmer for 1 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Sverre Nagell (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sverre Nagell

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

William Nicholas Tourniaire (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

William Nicholas Tourniaire

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vanja Andersen (32 stemmer)

Helene Sola Fischer (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vanja Andersen

Helene Sola Fischer

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:

Eirik Backer (33 stemmer)

Marita Enlien (30 stemmer)

Britt Oddny Tolderud (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eirik Backer

Marita Enlien

Britt Oddny Tolderud

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marita Enlien (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marita Enlien

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anna Glesaaen Fjeldbraaten (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anna Glesaaen Fjeldbraaten

HUSORDENSREGLER FOR NILS HUUSGATE BORETTSLAG

OPPDATERT TIL GENERALFORSAMLING 12.MARS 2024

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

UTEAREALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger utenfor oppgangene og i bakgården er felles eiendom. Kast ikke mat ned på bakken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Bakgården skal være til glede for alle i borettslaget, og vi har et felles ansvar for å ta vare på sittegruppene og lekeområdet.

Vannkraner skal skrus av etter bruk, og vannrestriksjoner fra Oslo Kommune skal følges.

Kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom regulerte oppstillingsplasser eller ved særskilt tillatelse fra styret.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

FELLESAREALER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger, unntak gjøres ved merkede plasser i bunn av trappene. Sykkelrom i kjellere eller oppstillingsplass utenfor oppgangene skal benyttes til sykler og sykkelvogner.

Trapperom skal være frie for hindringer av hensyn til brannvernregler og for å sikre frie rømningsveier.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Små barn skal aldri være alene på loftet eller i kjelleren. Instruks for bruk av fellesarealer er hengt opp på loft og i kjeller. Etter besøk i kjeller eller på loft skal lyset slukkes. Unngå unødig støy i trappe-oppganger.

Ingen leilighet eller lokale må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0600. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden. Oppussing og unødig støy skal begrenses mellom kl 2000 og kl 0800 og på helligdager.

Ved sosiale tilstelninger og oppussing hvor det forventes mye støy, skal naboer i oppgang og varsles ved oppslag på tavla eller Vibbo i forkant.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe eller holde hund eller katt. Styret kan etter søknad gjøre unntak dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av dyr i bakgård skal ikke være til bry for andre.

SØPPEL

Beboerne er pålagt å kildesortere avfallet i henhold til Oslo Kommunes kildesortering. Det skal benyttes lilla og grønne poser for plast og matavfall, og alle poser skal sikres med dobbeltknote før de kastes i restavfall inne i søppelrommene utenfor oppgangen. Papiravfall kastes i avfallsdunken utenfor oppgangene.

Spesialsøppel skal leveres på gjenbruksstasjon og ikke henges ved siden av eller utenfor søppelrom.

VASKERI OG TØRKEPLASSER

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriet, som finnes på vaskeriet og på Vibbo.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskeri skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplasser på loft kan bare brukes til tørk og lufting av tøy og sengeklær.

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør og radiatorer ikke fryser. Dersom radiator under vindu ikke har frostsikring må varme stå på under lufting om vinteren. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Taklukene må være lukket.

Det er ikke lov å montere motoriserte avtrekksvifter i leilighetene, da dette påvirker/ødelegger avtrekket for andre beboere.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp. Stoppekraner finnes i kjelleren i alle oppganger. Gjør deg kjent med hvor disse er.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av husordensreglene.

Henvendelse til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig, enten til e-post nilshuusgt@styrerommet.no eller på Vibbo.

ØVRIGE RETNINGSLINJER

Det vises forøvrig til borettslagsloven som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.